

**ANEXO IV**  
**PROPOSTA PARA IMPLANTAÇÃO DE ATHIS**  
Assistência Técnica de Habitação de Interesse Social

**MONTE BOM JESUS**  
Escadaria de acesso oeste aos mirantes e Igreja de Santa Luzia

**DIAGNÓSTICO PRELIMINAR**

CARUARU  
NOVEMBRO/2019



**PROPOSTA PARA IMPLANTAÇÃO DE ATHIS**  
Assistência Técnica de Habitação de Interesse Social

**MONTE BOM JESUS**

Escadaria de acesso oeste aos mirantes e Igreja de Santa Luzia

Relatório desenvolvido pela equipe técnica da Autarquia de Urbanização e Meio Ambiente de Caruaru (URB), apresentado como Diagnóstico Preliminar da proposta de implantação do Programa ATHIS, em Caruaru/PE.

CARUARU

NOVEMBRO/2019



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARUARU**

**RAQUEL LYRA**

Prefeita

**RODRIGO PINHEIRO**

Vice-Prefeito

## **AUTARQUIA DE URBANIZAÇÃO E MEIO AMBIENTE – URB CARUARU**

**Francisco de Assis Batista da Silva**

Presidente

### **EQUIPE TÉCNICA**

#### **Coordenação**

**Swami Soares de Lima**

Arquiteto e Urbanista - Secretaria Executiva da URB Caruaru

**Laerte de Silva Lima**

Arquiteto e Urbanista - Secretaria Executiva da URB Caruaru

**Gabriela Moura Aires**

Arquiteta e Urbanista - Secretaria Executiva da URB Caruaru

**Pedro Henrique Laurentino da Silva**

Advogado – Autarquia de Urbanização e Meio Ambiente

**Bruno de Melo Silva**

Engenheiro Civil - Secretaria da Fazenda Municipal

#### **Colaboradores**

**Perpétua Dantas**

Secretaria de Desenvolvimento Social e Direitos Humanos - SDSDH

**Carlos Eduardo**

Secretário Executivo de Direitos Humanos – Secretaria de Desenvolvimento Social e Direitos Humanos – SDSDH

**Fernanda Lambreta**

Gerencia Geral – Secretaria de Desenvolvimento Social e Direitos Humanos - SDSDH

#### **Associação de Moradores do Monte Bom Jesus**

**Centro Social São José do Monte**

**Diocese de Caruaru**

Sumário

<b>1. APRESENTAÇÃO .....</b>	<b>5</b>
<b>2. CONTEXTUALIZAÇÃO .....</b>	<b>6</b>
<b>3. OCUPAÇÃO E PROPRIEDADE DO SOLO .....</b>	<b>10</b>
<b>4. LOCALIZAÇÃO E FOTOGRAFIAS .....</b>	<b>12</b>
<b>5. OBJETIVOS .....</b>	<b>14</b>
<b>6. CONCLUSÃO.....</b>	<b>15</b>

## 1. APRESENTAÇÃO

Fundado em 18 de maio de 1857, Caruaru começou a tomar forma em 1681, quando o então governador da capitania doou à família Rodrigues de Sá uma sesmaria com trinta léguas de extensão, com o intuito de desenvolver a agricultura e a criação de gado na região, as terras na época constituíam a Fazenda Caruru. A fazenda foi abandonada pelos seus donatários, só voltando a funcionar em 1776, quando José Rodrigues de Jesus decidiu voltar às terras, após a morte do seu patriarca. Lá, ergueu uma capela dedicada à Nossa Senhora da Conceição, sendo por conta dessa construção que foi criado um pequeno povoado ao seu redor, mais tarde originando a cidade.

O município exerce um importante papel centralizador no Agreste e interior pernambucano, concentrando o principal polo médico-hospitalar, acadêmico, cultural e turístico da região. Centro de um território que abriga quase 50 municípios e um mercado consumidor com aproximadamente 1,2 milhão de pessoas, Caruaru tem se apresentado como um pólo propulsor de desenvolvimento no interior estado de Pernambuco, contribuindo de forma decisiva para o progresso da região agreste.

A 130 km do Recife, mas próximo também a Campina Grande - PB, João Pessoa - PB e Maceió - AL, o município soube tirar proveito de sua localização, que desde o fim do século XVII o caracterizou como importante entreposto comercial. Hoje, esta tradição comercial rende à cidade o título de maior produto interno bruto do interior do estado, com estimativas em torno de R\$ 1,5 bilhão, segundo a agência estadual Condepe/Fidem, pois comércio e serviços respondem por 83,5% da economia municipal.

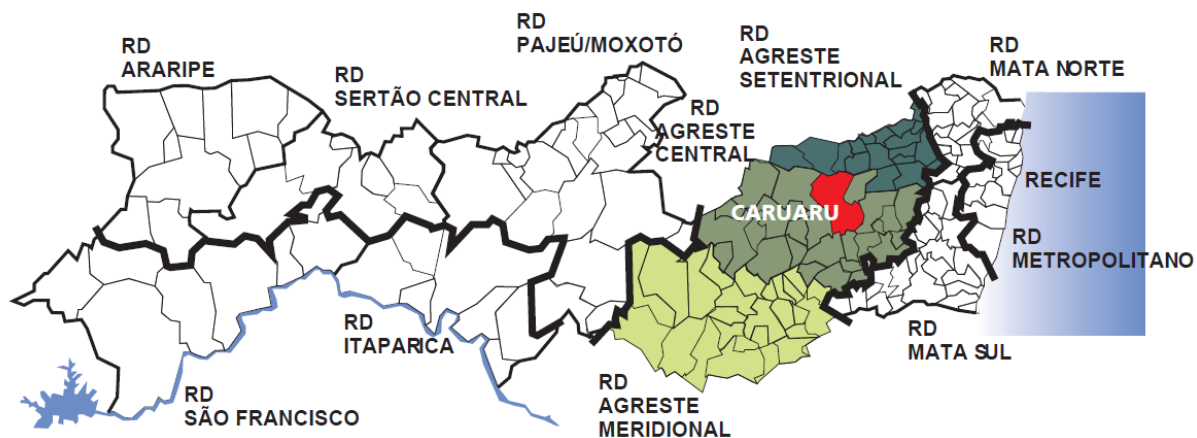
De acordo com os dados do Condepe/Fidem, o setor de serviços é o que mais influencia no crescimento do PIB de Caruaru. As principais atividades que colaboraram para o aumento deste índice são: administração pública, comércio, atividades imobiliárias, atividades profissionais e construção civil.

Tendo a ligação com Recife (BR 232) já duplicada e com a duplicação da BR 104, que interliga os municípios do Polo Têxtil (Caruaru, Santa Cruz do Capibaribe e Toritama), a retomada da execução da Ferrovia Transnordestina, a construção do gasoduto, a reestruturação do aeroporto e a instalação de dezenas indústrias e cursos técnicos e superiores, o crescimento econômico da cidade tende a se acelerar nos próximos anos.

Neste contexto, o presente documento vislumbra a parceria de cooperação técnica entre a Prefeitura de Caruaru e o Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, através do Programa de Assistência Técnica de Habitação de Interesse Social – ATHIS, explanando os

condicionantes para escolha da área, sua evolução urbana, características atuais e objetivos da ação.

## MACROLOCALIZAÇÃO



## 2. CONTEXTUALIZAÇÃO

A área a ser contemplada pelo Programa ATHIS, está situada no Monte Bom Jesus, principal marco geográfico e visual da cidade, conforme ilustram as figuras apresentadas ao longo do documento.



A escolha deu-se considerando a Lei nº 005/2004 – Plano Diretor de Caruaru, que definiu em seu zoneamento a primeira Zona Especial de Interesse Social do Interior do Estado, o Monte Bom Jesus. No âmbito municipal, a área onde estão edificados os imóveis é terreno foreiro da Diocese de Caruaru e é considerada uma ocupação desordenada e disforme, que acompanhou os principais eixos de circulação do lugar (escadarias). Utilizando a mesma como parâmetro para definição da área de interesse, optou-se pelo principal acesso oeste (Avenida Bélgica), que promove ligação direta entre o bairro centenário e o Monte Bom Jesus, com uma extensão aproximada de 150 metros, que correspondem a 64 imóveis.

A Lei nº 005/2004, em seu zoneamento, assim apresenta o Monte Bom Jesus:

#### ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL

Área destinada à consolidação e regularização fundiária de assentamentos irregulares, através de plano específico de urbanização.

#### QUADRO 4

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS
<b>LOCALIZAÇÃO:</b> Ocupa parte do Morro do Bom Jesus.
<b>USO PREDOMINANTE:</b> Habitacional unifamiliar.
<b>CARACTERIZAÇÃO:</b> Área com predominância de traçado desordenado, área crítica de pobreza, ocupação consolidada e irregular.
<b>DIRETRIZES:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elaborar Plano Urbanístico específico, visando a sua integração ao tecido urbano da cidade e reordenamento da ocupação existente;</li> <li>• Dotar a área de infraestrutura urbana;</li> <li>• Preservar as áreas do Morro do Bom Jesus ainda desocupadas, com valor paisagístico, ambiental e turístico;</li> <li>• Promover a regulamentação fundiária;</li> </ul>
<b>PARÂMETROS:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Definidos por plano específico.</li> </ul>
<b>RESTRIÇÕES:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proibido o remembramento de lotes.</li> </ul>

- **ZEIS Monte Bom Jesus**

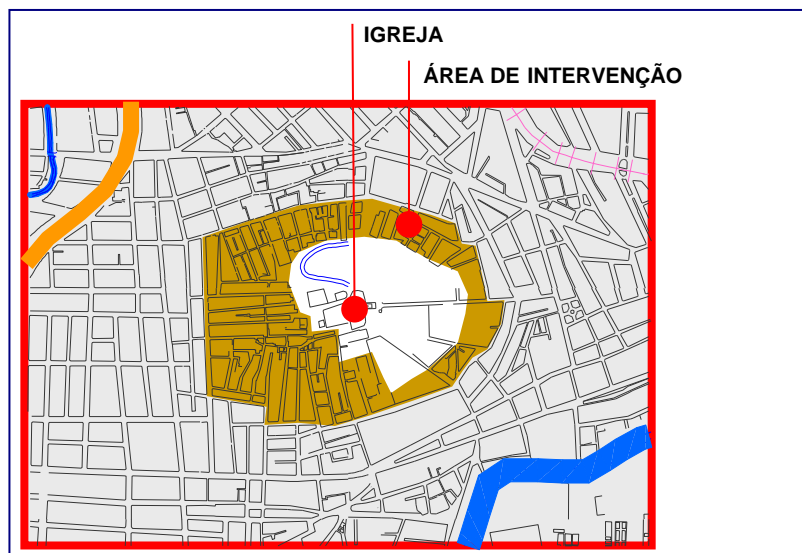
**Localização:** Parte do Morro do Bom Jesus, principalmente a área voltada para leste.

**Caracterização:** Extensa área habitacional ocupada de forma irregular, com grande parte das edificações em alvenaria, em precárias condições de habitabilidade.

**Objetivo:** Consolidar a ocupação inserindo-a no traçado urbano do entorno, dotando a área de infraestrutura urbana e melhorando o nível das habitações.

**Diretrizes:**

- Regularização da posse da terra;
- Implantação de infraestrutura, equipamentos urbanos e áreas verdes;
- Melhoria de acessos.



**QUADRO 10**

ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 3 – ZPA 3
<p><b>LOCALIZAÇÃO:</b> Área do Morro do Bom Jesus, não ocupada por habitações.</p>
<p><b>CARACTERIZAÇÃO:</b> Área dotada de relevante potencial paisagístico, onde existe a Igreja do Bom Jesus (1902) e mirantes.</p>
<p><b>USO PREDOMINANTE:</b> Preservação.</p>
<p><b>DIRETRIZES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantir a preservação da paisagem natural;</li> <li>• Incentivar a instalação de usos de apoio turístico;</li> <li>• Implantar mobiliário urbano específico;</li> <li>• Elaborar plano e legislação específica.</li> </ul>
<p><b>PARÂMETROS URBANÍSTICOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Serão definidos por plano específico.</li> </ul>
<p><b>RESTRIÇÕES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toda e qualquer intervenção nesta área será objeto de análise especial.</li> </ul>



- **ZPA Monte Bom Jesus**

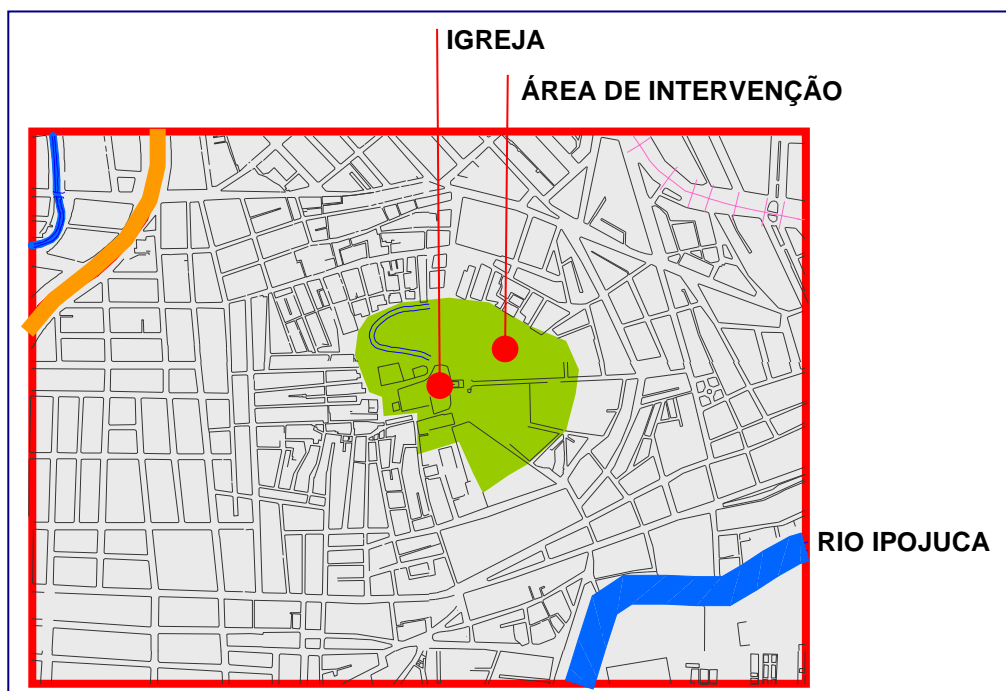
**Localização:** Área não ocupada por habitação, situada especialmente no lado oeste do Morro.

**Caracterização:** O Morro do Bom Jesus é o ponto mais alto de Caruaru e marco mais significativo da paisagem da cidade. Hoje, constata-se a degradação da área pela presença de quantidade significativa de antenas instaladas no seu ponto mais alto e de habitações nas encostas mais íngremes. A igreja datada de 1902, a vista da cidade que se tem do alto do morro, sinalizam o potencial desta área importante para a cidade.

**Objetivo:** Preservar a área do Morro ainda desocupada enquanto ambiente natural, patrimônio histórico-cultural e local de visitação e lazer.

**Diretrizes:**

- Valorização da igreja do Bom Jesus através da criação de elementos paisagísticos no seu entorno, recuperação do edifício, iluminação, entre outros recursos;
- Criação de espaços que permitam o lazer contemplativo, como mirantes;
- Instalação de infra-estrutura mínima para atendimento do visitante, prestando serviços básicos e oferecendo o comércio da produção local;
- Melhoria de acessos;
- Inserção dos moradores do entorno nas atividades a serem desenvolvidas na área do projeto;
- Busca de parcerias com o setor privado para elaboração, implantação e gestão de projetos.



As diretrizes do plano ainda apontam, resumidamente, que as principais exigências para as construções da área são não impedir ou reduzir a visibilidade dos monumentos ou conjunto urbano, mantendo as relações volumétricas e cromáticas, além de pautar sua ocupação através de plano específico, com incentivo aos processos de regularização fundiária.

### **3. OCUPAÇÃO E PROPRIEDADE DO SOLO**

Neste contexto está a área a ser contemplada pelo ATHIS, a ZEIS do Monte Bom Jesus, situada em terreno foreiro pertencente a Diocese de Caruaru. Para fins de entendimento, pode-se afirmar que imóvel foreiro é um tipo de casa, apartamento ou terreno cujos direitos estão cedidos a uma pessoa, mas que não a fazem proprietária do lugar. Por isso, para fazer uso do espaço, o usuário deve pagar taxas específicas.

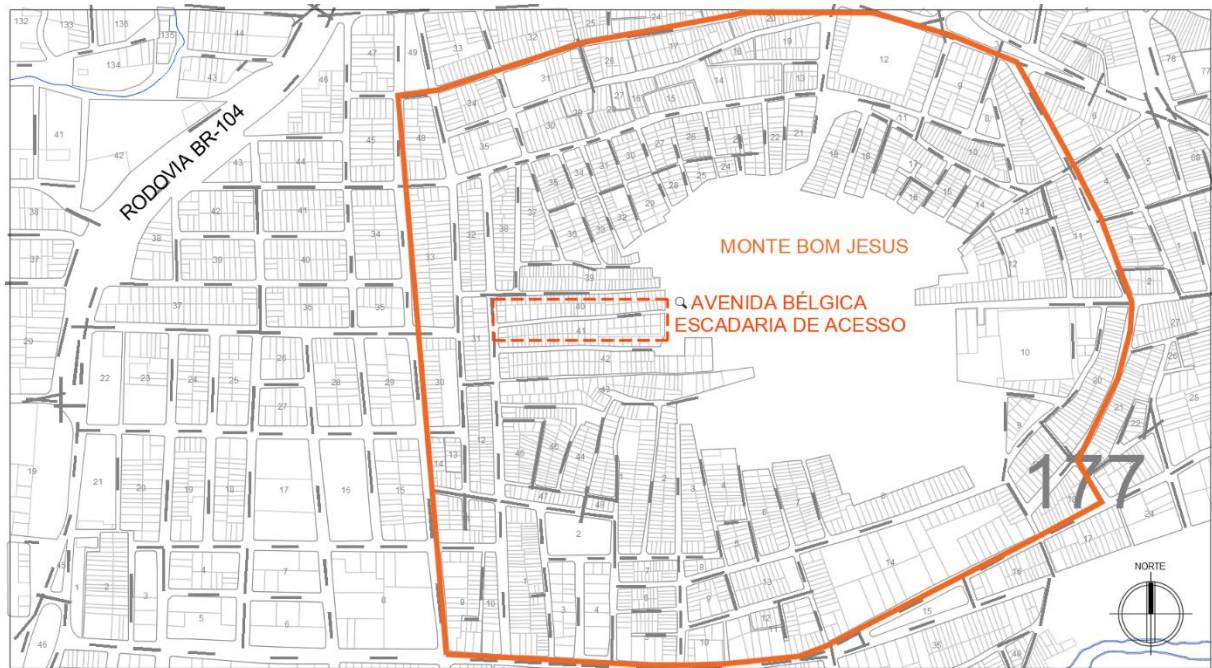
Assim sendo, o imóvel foreiro é aquele que tem um “administrador”. Ou seja, uma pessoa que atua como dona do lugar, cuidando da manutenção do espaço, pagando impostos e podendo alugar e realizar construções. Contudo, ela não é a real proprietária do imóvel, mas possui uma espécie de licença de uso.

O dono do terreno, casa ou apartamento em questão é, geralmente, uma instituição ou o governo. Desse modo, podemos citar como responsáveis por esse tipo de propriedade:

- a união, no que se relaciona com as áreas geridas pela Marinha;
- os municípios;
- a Igreja Católica, que possui vários bens espalhados por todo o Brasil.

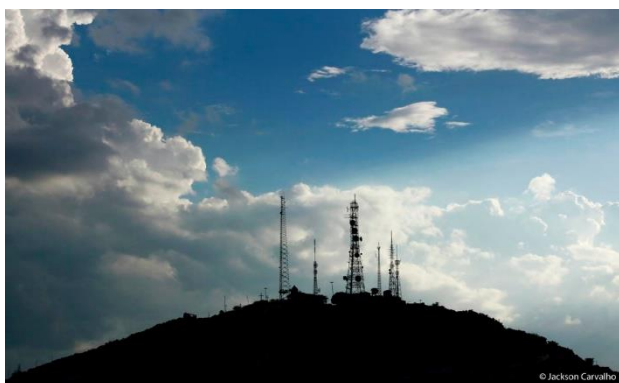
O Monte Bom Jesus enquadra-se neste último caso e vem sendo analisado uma vez mais dentro da discussão pública da Revisão do Plano Diretor, que deve concluir os trabalhos no final do ano de 2019 para envio da minuta do projeto de lei para a Câmara de Vereadores do município, que abrirá uma nova fase de debates e audiências públicas visando a aprovação desta importante legislação urbanística, de modo a criar as condições necessárias para o desenvolvimento de planos setoriais que alcancem de modo mais concreto e objetivo as diretrizes apontadas, consolidando os avanços já realizados com a sua requalificação urbana e ambiental.

**Figura 1:** Mapa do setor em estudo.

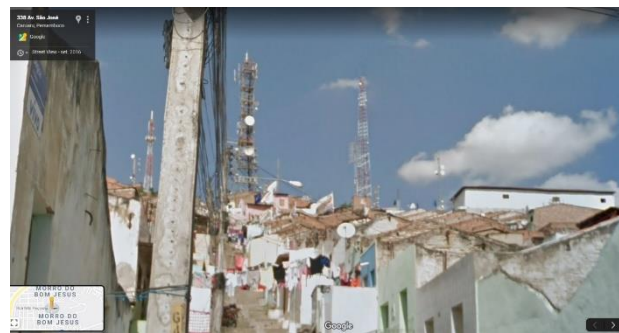


O período de adensamento urbano acelerado da área deu-se a partir do século passado, embora a presença da Igreja de Santa Luzia seja marcante a partir de sua implantação, em 1902, fato que atraiu a ocupação do monte, em especial após a construção da sua principal escadaria, na década de 60, quando as transformações urbanas ficaram mais evidentes. Hoje, seu contexto é caracterizado pela homogeneidade morfológica com ocupações lineares e lindeiras as escadarias construídas pela municipalidade e comunidade ao longo do tempo, em especial em sua face oeste, como extensão do tecido urbano do bairro Centenário, seguindo o mesmo modelo de tipologia de lotes e implantação de edificações. Destaca-se a ocupação quase que total do lote e ocupações fronteiras à rua ou escadaria, de modo escalonado e sequencial, formando painéis de alvenaria, na maioria das vezes sem revestimento. Observa-se a alta densidade da ocupação do território, tendência a eliminação da vegetação nos reduzidos quintais e solução de saneamento interligado de modo precário à tubulação de drenagem de águas pluviais em desacordo com a legislação vigente. A cobertura é em sua maior parte em madeira e telha cerâmica reaproveitada ou cimento amianto, o que contribui para o baixo conforto térmico e ambiental. Água e energia são insumos que não faltam na localidade, dada sua proximidade com o centro urbano e existência de adutora da Compesa no próprio Monte, que abastece satisfatoriamente a região.

#### 4. LOCALIZAÇÃO E FOTOGRAFIAS



Compondo o registro sobre a área, verifica-se que a precariedade habitacional se enquadra na classificação de Aglomerado Subnormal. Os registros fotográficos a seguir ilustram a via que deverá ser alvo de um diagnóstico mais específico, onde conste informações acerca das famílias a serem beneficiadas e seu respectivo cadastramento, de modo a termos definição acerca dos 40 (quarenta imóveis) alvos de presente edital.



A Avenida Bélgica é o principal acesso e escadaria da face Oeste do Monte Bom Jesus, interligando a Avenida São José até a imagem da Santa Luzia no alto do Monte. Além disso, por ser mais curto que as demais escadarias e possui maior largura, é o mais utilizado pela população do entorno para as missas na Igreja de Santa Luzia e acesso aos mirantes e espaços livres renovados, bem como aos equipamentos em construção pelo município, onde destaca-se uma quadra poliesportiva e um centro municipal de educação infantil (CMEI), que atenderá a comunidade do Monte e bairros do entorno. Além disso, observa-se a existência de vazios e áreas livres na parte mais alta da via (onde existia imóveis que cederam as últimas grandes chuvas ou tiveram famílias relocadas e transferidas) e que deverão ser alvo de estudo específico para previsão de novos terraços e espaços de uso comunitário.

## 5. OBJETIVOS

O presente **ATHIS** tem por finalidade a prestação de serviços técnicos de arquitetura e urbanismo voltados à promoção de melhorias de 40 (quarenta) unidades residenciais da ZEIS – Monte Bom Jesus, em resposta a carências que consubstanciam a natureza de inadequação desses domicílios; isso em atendimento ao que estabelece o art. 2º, § 2º da Lei Federal nº 11.888/2008, segundo o qual a ATHIS, além do direito à moradia, objetiva “I - otimizar e qualificar uso e aproveitamento racional do espaço edificado e de seu entorno [...]”.

De acordo com a Organização Mundial da Saúde, qualidade de vida é:

*“a percepção do indivíduo de sua inserção na vida, no contexto da cultura e sistemas de valores nos quais ele vive e em relação aos seus objetivos, expectativas, padrões e preocupações”. Envolve o bem estar espiritual, físico, mental, psicológico e emocional, além de relacionamentos sociais, como família e amigos e, também, saúde, educação, habitação saneamento básico e outras circunstâncias da vida.”<sup>1</sup>*

Com a implantação do Programa ATHIS no Monte Bom Jesus, a requalificação das unidades habitacionais possibilitará a melhoria do bem estar das famílias residentes, trazendo para a população o sentimento de cidadania e pertencimento saudável ao meio em que vive.

Como objetivo secundário, é imprescindível que os serviços patrocinados respondam, quando necessário, a outros aspectos listados naquele artigo da Lei da ATHIS, de “III - [...] evitar a ocupação de áreas de risco e de interesse ambiental; IV - propiciar e qualificar a ocupação do sítio urbano em consonância com a legislação urbanística e ambiental, o que assegura a permanência e continuidade dos aspectos e da paisagem do Monte Bom Jesus. Assim, os projetos devem reconhecer e manter o padrão de uso e ocupação existente, garantindo que o gabarito da edificação não comprometa o entorno e os materiais de revestimentos sejam adequados. Além disso, deve se ater, quando possível, valorizar ou mesmo ampliar a massa vegetal, bem como integrar as moradias aos espaços livres existentes no eixo alvo de estudo e intervenção.

---

<sup>1</sup> Fonte: [https://bvsmms.saude.gov.br/bvs/dicas/260\\_qualidade\\_de\\_vida.html](https://bvsmms.saude.gov.br/bvs/dicas/260_qualidade_de_vida.html), pesquisado em 26/09/2019

## 6. CONCLUSÃO

A falta de condições financeiras para contratação de profissionais de projeto é uma constante nas áreas mais carentes das cidades brasileiras, o que acarreta a execução de construções irregulares em suas mais diversas formas. Neste sentido, a possibilidade de contar com apoio e suporte técnico revela-se um grande avanço no sentido de enfrentar as desigualdades presentes em nosso território.

A Prefeitura de Caruaru acredita que a parceria com o CAU através do ATHIS do Monte Bom Jesus é uma oportunidade de atender esta demanda numa área comprovadamente carente e com evidente necessidade de melhorias, tanto no âmbito da habitabilidade dos domicílios quanto na integração destas habitações aos espaços públicos existentes e requalificados nas proximidades.

Deste modo, entendemos que é fundamental promover a integração entre os avanços e conquistas realizadas pela comunidade em seus espaços de uso comum para seus espaços privados, onde a vida acontece em seu cotidiano e onde as pessoas precisam de apoio e suporte técnico de forma mais urgente e incisiva.

Seguindo o exemplo de sucesso do Projeto Pinte Seu Patrimônio - PSP, premiado na edição 2019 do Prêmio Rodrigo Melo Franco de Andrade como ação de excelência no campo do patrimônio material no Brasil, propõe-se a fortalecer a parceria com os moradores para fase de execução da ação. Realizado em parceria com o morador, que adquire os insumos necessários para execução do serviço, o Projeto Pinte Seu Patrimônio tem como mão de obra os reeducandos do Programa de Patronato, por meio de convênio com o Governo do Estado de Pernambuco, e todo processo tem o acompanhamento técnico de profissionais servidores da Prefeitura de Caruaru (arquitetos, engenheiros, técnicos de restauro etc.). Este tipo de parceria, através do programa de patronato, já vem ocorrendo no município com resultados bastante satisfatórios.

Neste sentido, propõe-se que a fase de execução do ATHIS Monte Bom Jesus siga metodologia semelhante ao PSP, devendo o proprietário fornecer o material de sua obra (podendo ser patrocinado), e a Prefeitura de Caruaru prestar a assistência técnica necessária para execução da obra (profissionais de arquitetura e engenharia) com suporte de mão de obra, preferencialmente através de reeducandos.

Diante do exposto, conclui-se que a elaboração de projetos de qualidade para famílias do Monte Bom Jesus atrelado as parcerias necessárias para sua execução, além de oferecer um projeto de moradia digna e regular ao residente local, é uma forma de fomentar a importância do planejamento e apoiar quem mais precisa.